IX kadencja

SEJM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

Komisja Gospodarki i Rozwoju

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **Podkomisji stałej do spraw przeciwdziałania praktykom monopolistycznym oraz ochrony praw konsumenta (nr 9)**

z dnia 12 kwietnia 2023 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Gospodarki i Rozwoju

– podkomisji stałej do spraw przeciwdziałania praktykom monopolistycznym oraz ochrony praw konsumenta (nr 9)

12 kwietnia 2023 r.

Podkomisja stała do spraw przeciwdziałania praktykom monopolistycznym oraz ochrony praw konsumenta, obradująca pod przewodnictwem posła **Tadeusza Aziewicza (KO)**, przewodniczącego podkomisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

– informacja Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o ochronie konsumenta na rynku deweloperskim, ze szczególnym uwzględnieniem programu „Mieszkanie plus”;

– sprawy bieżące.

W posiedzeniu udział wzięli: **Tomasz Chróstny** prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wraz ze współpracownikami, **Anna Szydłowska** zastępca dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii wraz ze współpracownikami, **Mirosława Wnuk** doradca techniczny w Departamencie Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli oraz **Przemysław Dziąg** radca prawny Polskiego Związku Firm Deweloperskich wraz ze współpracownikami.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Katarzyna Gadecka** i **Ziemowit Uździcki** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (KO):

Otwieram posiedzenie podkomisji stałej do spraw przeciwdziałania praktykom monopolistycznym oraz ochrony praw konsumenta.

Serdecznie witam pana Tomasza Chróstnego, prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wraz ze współpracownikami. Witam też pana Przemysława Osucha, dyrektora Departamentu Funduszy Mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego, panią Annę Szydłowską, zastępcę dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, pana Adama Bandosza oraz panią Mirosławę Wnuk, doradców technicznych w Departamencie Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli. Witam również przedstawicieli Polskiego Związku Firm Deweloperskich, Stowarzyszenia Prawa Konkurencji oraz pozostałych gości i parlamentarzystów.

Szanowni państwo, porządek dzienny dzisiejszego posiedzenia obejmuje informację prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o ochronie konsumenta na rynku deweloperskim, ze szczególnym uwzględnieniem programu „Mieszkanie plus”. Powiem szczerze, że do zaproponowania tego tematu skłoniły mnie doświadczenia, wynikające… czy też informacje, które pozyskałem w efekcie rozmów z ofiarami, no, chyba mogę tak powiedzieć, bo to są dramatyczne sytuacje, programu „Mieszkanie plus”, którzy mówią o łamaniu ich praw, będąc w mojej ocenie konsumentami, więc jako podkomisja jesteśmy zainteresowani oczywiście szeroko rozumianą ochroną konsumenta na rynku usług deweloperskich. Natomiast to, co się dzieje wokół programu „Mieszkanie plus” w mojej ocenie wymaga dyskusji na forum tej podkomisji. I będę wdzięczny za przekazanie nam przez pana prezesa informacji o tym, jak… Co urząd robi, czy obserwuje, w ogóle monitoruje te zdarzenia.

Czy są jakieś uwagi do porządku dziennego? Nie słyszę. Zatem stwierdzam przyjęcie tego porządku. I zanim poproszę o zabranie głosu przez pana prezesa, tylko zapowiem, że o godzinie 13.00 mamy chyba jedno głosowanie, wniosek o odrzucenie, więc będę musiał zrobić krótką przerwę, pójdziemy na salę plenarną i wrócimy.

Bardzo proszę, panie prezesie.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję.

Szanowny panie przewodniczący, szanowni państwo, uprzejmie przedstawiam następujące informacje, dotyczące ochrony konsumentów na rynku deweloperskim z uwzględnieniem programu „Mieszkanie plus".

Prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej uregulowane są przepisami ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym, która weszła w życie 1 lipca 2022 roku. Przedmiotowa ustawa utworzyła kompleksowy system ochrony praw nabywcy, na który składają się w szczególności następujące rozwiązania: od 1 lipca 2021 roku funkcjonuje Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, prowadzony przez Ubezpieczeniowy Fundusz Gwarancyjny; obowiązek dewelopera odprowadzenia składki na DFG od wpłat dokonanych przez nabywcę na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy; zmiana katalogu środków ochrony wpłat nabywcy przez usunięcie otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych oferowanych z dodatkowymi zabezpieczeniami w postaci gwarancji ubezpieczeniowej albo bankowej – obecnie deweloper ma do wyboru zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy; ponadto doprecyzowanie przepisów dotyczących zasad uprawnień kontrolnych banku oraz zasad dokonywania wpłat z Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego na rzecz dewelopera; umożliwienie nabywcy odmówienia dokonania odbioru ze względu na istotne wady mieszkania; a także doprecyzowanie procedury odbioru wraz z określeniem konsekwencji nieusunięcia wady w wyznaczonym przez konsumenta terminie.

Ustawa, którą też jako UOKiK procedowaliśmy, zawiera również szereg rozwiązań uzupełniających ten system: To jest wprowadzenie obowiązku przekazywania przez dewelopera prospektu informacyjnego osobie kupującej mieszkanie – dotychczas prospekt był wydawany na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej; dodatkowo wprowadzenie dodatkowego załącznika do prospektu informacyjnego w postaci „szkicu terenu z zaznaczeniem budynku"; ustalenie dokumentów stanowiących źródło informacji o planowanych inwestycjach w promieniu 1 km od nieruchomości; a także objęcie ustawą umów, których przedmiotem jest własność lub udział w prawie własności lokali użytkowych – mówimy tutaj o wielostanowiskowej hali garażowej, pomieszczeniach przeznaczonych na cele rekreacyjne, czy też boksach rowerowych.

Wszystkie zawarte w ustawie instrumenty tworzą jeden kompleksowy system, który… Dla nabywcy oznacza to, że bez względu na wybrany przez dewelopera rodzaj Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, nabywca otrzyma gwarancję bezpieczeństwa swoich środków na takim samym poziomie.

Obowiązujące aktualnie składki stawek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny zostały określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21 czerwca 2022 r. i wynoszą w przypadku zamkniętych rachunków 0,1%, natomiast dla Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych – 0,45%.

Zgodnie z założeniami zawartymi w OSR, weryfikacja zakładanych w ustawie celów nastąpi przez badanie rynku przeprowadzone przez UOKiK w terminie 3 lat od wejścia w życie ustawy.

UOKiK podejmuje również działania w zakresie ochrony interesów zbiorowych konsumentów lub zwalczania klauzul abuzywnych. W okresie ostatniego roku, mianowicie za okres styczeń 2022 roku do lutego 2023 roku do urzędu wpłynęło blisko 400 skarg dotyczących rynku nieruchomości. Mówimy tutaj zarówno o rynku deweloperskim, o rynku najmu, jak i o działalności pośredników nieruchomości. Sygnały konsumenckie dotyczą najczęściej takich kwestii, jak: klauzule abuzywne, stosowane przez deweloperów w obrocie konsumenckim, w szczególności klauzule waloryzacyjne oraz klauzule umożliwiające deweloperowi działanie w imieniu nabywców nieruchomości; informowa-

nia o sposobie pomiaru powierzchni użytkowej; materiałów budowlanych wykorzystywanych do budowy lokalu mieszkalnego niezgodnie z warunkami umowy; a także uzależniania podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości od wyrażenia przez konsumentów, będących nabywcami tych nieruchomości, zgody na udzielenie spółce pełnomocnictw.

Co do podmiotów, na które najczęściej odnotowano skargi w ostatnim roku, są to m.in. Echo Investment S. A. – tutaj mamy 25 skarg, ale też Victoria Dom, czy podmioty z grupy ROBYG – tutaj jest po 6 skarg, ATAL S. A. z kolei – 5 skarg. Zatem widzimy, że jest to duże rozproszenie skarg, terytorialne, zatem – pojedyncze skargi, duża liczba podmiotów, także jeżeli chodzi o spółki celowe, funkcjonujące w ramach grup kapitałowych. Spośród tych 400 skarg, które dotyczyły rynku nieruchomości, rynku deweloperskiego, za ostatni rok tylko jeden sygnał dotyczył mieszkania programu „Mieszkanie plus". Ten sygnał wpłynął do UOKiK w drugiej połowie lutego br. W trakcie… Ostatni rok, podkreślę jeszcze raz, jedna skarga dotycząca programu „Mieszkania plus" z 400 skarg, które do nas wpłynęły i jednocześnie we wcześniejszych latach, tak jak to zweryfikował zespół w UOKiK, nie pojawiały się skargi dotyczące programu „Mieszkanie plus".

Zatem, odnosząc się do słów pana przewodniczącego, z perspektywy danych, które my widzimy, trudno mówić o ofiarach. Widzimy rzeczywiście gros tych skarg, które dotyczą innych deweloperów, podmiotów na rynku, czy to, jak wspomniałem, jeżeli chodzi o klauzule waloryzacyjne, które bardzo mocno dążą do tego, żeby ryzyko prowadzenia przedsięwzięcia inwestycyjnego przenieść na nabywcę mieszkania, czy kwestie dotyczące właśnie jakości wykonywania mieszkań, budów, które są prowadzone przez deweloperów, a także m.in. sposobu liczenia powierzchni, kalkulacje tej powierzchni, które są pod ściankami działowymi, tutaj też mamy różnicę, jeżeli chodzi o normy.

Jeżeli chodzi o nasze działania w okresie styczeń 2022 roku – luty 2023 roku, podejmowaliśmy następujące kroki, jeżeli chodzi o deweloperów. W zakresie klauzul abuzywnych podjęliśmy 15 wystąpień do przedsiębiorców, wszczęliśmy 9 postępowań wyjaśniających, a także 4 postępowania w sprawie stosowania klauzul abuzywnych. W zakresie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów ostatni rok to jest 17 wystąpień do przedsiębiorców, 5 postępowań zostało wszczętych i 2 postępowania, już właściwe, w sprawie stosowania praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. W tym czasie wydano również 2 decyzje dotyczące praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Obecnie prowadzimy, jako UOKiK, badanie rynku dotyczące weryfikacji stosowanych przez deweloperów klauzul waloryzacyjnych. Mówimy o tych klauzulach, które są umieszczane przez deweloperów po to, żeby zapewnić sobie elastyczność późniejszych zmian ceny. Warunki ekonomiczne, w szczególności wyższa inflacja, sprawiają, że przedsiębiorcy podejmują działania, mogące negatywnie oddziaływać finansowo na konsumentów. Pomimo, że ustawa deweloperska nie zakazuje posługiwania się klauzulami waloryzacyjnymi wprost, to należy bardzo ostrożnie podchodzić do tego typu postanowień w umowach, zmienność rynku i wahania cen są bowiem charakterystyczne dla branży nieruchomości. W obliczu wyższej inflacji, kosztów materiałów budowlanych i wykonawstwa oraz wiążących się z tym możliwymi opóźnieniami deweloperzy mogą próbować szukać zabezpieczenia rentowności swoich inwestycji właśnie kosztem konsumentów i to na nabywców przenosić to ryzyko prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Wiemy, że nie powinno się to odbywać kosztem konsumentów, w szczególności przez przerzucanie na nich negatywnych skutków w złożonej przecież sytuacji gospodarczej.

Co do programu „Mieszkanie plus", tutaj organem właściwym i odpowiedzialnym za wdrożenie programu „Mieszkanie plus" jest Minister Rozwoju i Technologii. Poniższe informacje, które chciałbym państwu przedstawić pochodzą bezpośrednio z ministerstwa i zostały nam przekazane przed posiedzeniem Komisji.

Program „Mieszkanie plus" stanowi element Narodowego Programu Mieszkaniowego i koncentruje się na tworzeniu nowego zasoby mieszkaniowego przez budowę mieszkań na wynajem, o umiarkowanym czynszu, w tym mieszkań z opcją dojścia do własności przez najemcę na zasadach rynkowych – część rynkowa programu. Punkt drugi – wspar-

cie przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego, to jest ta społeczna część programu, obejmująca preferencyjne oprocentowanie zwrotne na budowę mieszkań o limitowanym czynszu, adresowanych do osób o umiarkowanych dochodach, czy bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach oraz budownictwa wspomaganego.

Według stanu na 31 stycznia br., wybudowanych oraz w budowie jest ok. 50 tys. lokali mieszkalnych w całym kraju. Szczegółowe informacje zostały również tutaj, jeżeli chodzi o geograficzne ułożenie, przedstawione przez ministerstwo.

Działania w zakresie pierwszego instrumentu prowadzi spółka PFR Nieruchomości, zależna od Polskiego Funduszu Rozwoju, która samodzielnie organizuje proces inwestycyjny oraz poszukuje partnerów do prowadzenia poszczególnych projektów mieszkaniowych. Budowa mieszkań finansowana jest z Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju, zarządzanego przez PFR Nieruchomości, bez angażowania środków budżetu państwa. Inwestycje realizowane są na zasadach rynkowych na gruntach spółek skarbu państwa, działających w oparciu o indywidualne decyzje inwestycyjne, jednostek samorządu terytorialnego oraz podmiotów prywatnych zainteresowanych rozwojem rynku mieszkaniowego.

Podstawowym czynnikiem decydującym o przyznaniu mieszkania, zgodnie z informacją przekazaną przez ministerstwo, jest kryterium finansowe, rozumiane jako tzw. minimalna zdolność czynszowa. Dodatkowymi warunkami są kryteria społeczne określane przez gminę, na terenie której wybudowana zostanie inwestycja.

Przyszłym najemcom mieszkań wybudowanych przez PFR Nieruchomości, spółka proponuje podpisanie umowy najmu instytucjonalnego lub umowy najmu instytucjonalnego z opcją dojścia do własności, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Ponadto istnieje możliwość uzyskania przez najemców dopłaty do czynszu, przy spełnieniu ustawowych warunków, na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania w ramach programu „Mieszkanie na start". Według stanu na 31 stycznia 2023 roku, w ramach części rządowej programu mieszkaniowego wybudowano prawie 3,5 tys. lokali mieszkalnych, a 1571 lokali pozostaje w budowie.

W ramach społecznej części programu udziela się wsparcia na budowę mieszkań społecznych z udziałem środków z budżetu państwa. Państwo angażuje się w pomoc mieszkaniową przez wsparcie w budowie mieszkań komunalnych i czynszowych. Finansowa pomoc udzielana jest za pośrednictwem Funduszu Dopłat, ulokowanego w BGK. Przewidziane są dwa programy wsparcia. Pierwszy program, oparty na finansowaniu bezzwrotnym, ma na celu w szczególności wsparcie gmin w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków lokalnej wspólnoty, zwłaszcza osób w najtrudniejszej sytuacji życiowej. Drugi z programów, polegający na preferencyjnym finansowaniu zwrotnym ma na celu zwiększenie liczby mieszkań o limitowanym czynszu dla osób o dochodach uniemożliwiających ubieganie się o lokal komunalny, a zarazem zbyt niskich, by samodzielnie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe. Tworzenie lokali mieszkalnych w oparciu o finansowanie ze społecznej części programu nie ma charakteru działalności deweloperskiej. Stosunek między najemcami takich lokali, a beneficjentami programu opiera się wyłącznie na stosunku najmu lokali mieszkalnych.

Według stanu na 31 stycznia br. w ramach części społecznej programu utworzono dotychczas 16 213 lokali mieszkalnych, a 25 348 pozostaje w budowie – to informacja uzyskana przez nas od Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Dziękuję państwu za uwagę i pozostajemy do państwa dyspozycji.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (KO):

Dziękuję bardzo, panie prezesie.

Pozwoliłem sobie użyć sformułowania „ofiary programu Mieszkanie plus", ponieważ spotykałem się z ludźmi, znam ich odczucia, wysłuchałem, jak byli traktowani przez PFR Nieruchomości…czy są traktowani przez PFR Nieruchomości. Wydaje mi się, że w przypadku sektora stricte prywatnego i rynku deweloperskiego, tak się ludzi nie traktuje. Ale może zacznę od dopuszczenia do głosu parlamentarzystów, bo wiem, że nie

tylko ja miałem takie doświadczenie. Są tutaj na sali koleżanka i koledzy, którzy również spotykali się z… No, nie powiem beneficjantami – jednak ofiarami programu „Mieszkanie plus”. I jeżeli ktoś z państwa chce zabrać głos, to bardzo proszę.

Pan Frysztak, później pani Małgorzata Chmiel.

Poseł Konrad Frysztak (KO) – spoza składu podkomisji:

Dziękuję.

Panie przewodniczący, panie prezesie, szanowni państwo, dziś tutaj nie zabieram głosu jako parlamentarzysta, ale jako radomianin, przedstawiciel 124 rodzin, które zostały ofiarami programu społecznego „Mieszkanie plus”. Obiecywano tym ludziom tanie mieszkania, z dojściem do własności dla osób, które nie spełniają kryterium uzyskania kredytu na rynku komercyjnym. Pan przytoczył założenia, panie prezesie, tego programu. I ci ludzie, nie tylko w Radomiu, ale w całym kraju mieli przekazywane, że będą mieli tanie mieszkania z dojściem do własności. Wspominał pan o rynku deweloperskim, wspominał pan o tym, że dotychchczas to było jedno zgłoszenie – ja panu daję gwarancję, że po dzisiejszej podkomisji będzie pan miał kilkaset zgłoszeń, do rozstrzygnięcia, czy umowy zawierane ze spółkami zależnymi od PFR Nieruchomości i PFR Mieszkania, mówiąc wprost od MDR, są… Traktują równo oba podmioty.

Jestem w dyspozycji… Z woli mieszkańców dysponuję kilkoma umowami. Idąc od początku, po pierwsze, nie znam procedury i procesu, by spółka Skarbu Państwa do podpisania umowy wyłaniała podmiot zewnętrzny. Tutaj mieliśmy z takim do czynienia. Nie znam procedury, że to konkretnie jeden, a w tym przypadku prawdopodobnie dwóch notariuszy mogło zawierać klauzule. Mamy do czynienia na każdym poziomie z wyłonionym… Znaczy, jest tak, że idąc od programu rządowego, jest PFR, PFR Nieruchomości, PFR Mieszkania, później jest spółka celowa, zarządca nieruchomości, centralny w Warszawie – i dopiero zarządzający nieruchomością. Na każdym kolejnym poziomie są ludzie, którzy odsyłają do kolejnego podmiotu. Ta umowa, panie prezesie, zawiera zapisy, obowiązki zawierania umów ubezpieczenia, na różne zakresy. Chciałem panu powiedzieć, że jak jedno mieszkanie w Radomiu zostało zalane – zalane w sposób taki drastyczny – to spółka MDR Radom, według moich informacji, zaproponowała odmalowanie ścian i wymianę listew przypodłogowych. I ludzie mają problem z odzyskaniem kaucji. Oczywiście trzeba wywieść, że tutaj mamy do czynienia… I cały ten szum zaczął się od tego, że podniesiono z dnia na dzień ludziom opłaty za te mieszkania o horrendalną inflację, jaką mamy w tej chwili w kraju i ci ludzie… Dzisiaj ich opłaty zostały zrównane z opłatami na rynku komercyjnym, nadal nie mają gwarancji dojścia do własności. Ja mam również… Jestem w posiadaniu faktur za mieszkanie, które może pan wynająć kilkaset metrów od Mieszkania Plus, w Radomiu na ulicy Tytoniowej – i te stawki nie są wyższe. Można powiedzieć, nawet domniemywałbym, że są niższe, bo w tym komercyjnym mieszkaniu w Radomiu w rachunku jest również prąd, miejsce w garażu podziemnym, jest również telewizja i internet. A jest tylko 100 zł droższe – na rynku komercyjnym, w stosunku do Mieszkania Plus.

Mamy do czynienia z nabijaniem ludzi w butelkę. Ludzie mieli mieć dojście do własności, dziś im się mówi, że zaproponujemy im je na przełomie trzeciego i czwartego kwartału 2024 roku. Czyli ci ludzie nadal nie mają gwarancji. Jest mowa w przestrzeni publicznej, w dyskursie publicznym, że czynsze zostały zamrożone. Ale na poziomie po podwyżce. Z drugiej strony mamy prezesa Caruka, prezesa PFR, który jeździ po mediach lokalnych i opowiada, że faktycznie, czynsz jest tak, tam 1800 zł, ale są dopłaty. Powiedzmy to jasno, że nie wszyscy mają dopłaty w ramach tego programu. To nie jest równe traktowanie podmiotów. Ja wiem, że oczywiście ci ludzie podpisali się pod tym, ale nie takie były założenia tego programu, a zapisy umowy… Te umowy niestety, jeszcze mam zbyt krótko, by je…by móc kategorycznie się wypowiadać w tej kwestii… Ale mam do pana prezesa serdeczną prośbę. Proszę to potraktować jako zgłoszenie w imieniu 124 mieszkańców w bloku przy ulicy Tytoniowej 5 i 7 w Radomiu. Proszę zbadać tę umowę. Jestem gotów oczywiście ją panu zanonimizować, nie jestem upoważniony do przekazywania z danymi. Proszę to traktować jako 124 zgłoszenia. 124 zgłoszenia o zbadanie, czy podmioty w tej umowie są równo traktowane. Czy ci

ludzie nie zostali faktycznie, również w świetle zawieranych umów, nabici w butelkę, a nie tylko politycznie nabici w butelkę, bo warte podkreślenia jest, że dziś… Kiedy budynki były oddawane do użytku, oczywiście byli wszyscy politycy Prawa i Sprawiedliwości. Dziś ci ludzie zostali sami.

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (KO):

Dziękuję bardzo, panie pośle.

O 13.00 mamy głosowanie, więc chyba zrobię w tej chwili przerwę. Po przerwie pani poseł Małgosia Chmiel jako pierwsza.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO) – spoza składu podkomisji:

Może tylko dorzucę dwa słowa, bo właściwie większość pan poseł powiedział…

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (KO):

Przepraszam… Kolega ma informację, że będzie później. W takim razie proszę mówić.

Poseł Małgorzata Chmiel (KO) – spoza składu podkomisji:

Tak? Chciałabym, bo rzeczywiście kolega powiedział większość, poruszył większość tematów, o których chciałam mówić. Natomiast, panie prezesie, było posiedzenie Komisji Infrastruktury, na którym to posiedzeniu było… Przyjechało wielu uczestników tego programu, którzy mieszkają… Ludzi, którzy mieszkają w mieszkaniach z programu „Mieszkanie plus”. I to są ofiary. Jak najbardziej można nazwać ich ofiarami. Ofiarami prawa stworzonego przez tę obecną władzę. Przez tę ustawę o KZN, potem te Mieszkania Plus, które miały być tworzone z banku ziemi w KZN. Potem, tak jak kolega powiedział, kolejne spółki zajmowały się tymi Mieszkaniami Plus. Ten Narodowy Program Mieszkaniowy, który nie wypalił absolutnie, to jest tak duża porażka programów mieszkaniowych, co zresztą pan Kaczyński też przyznał – że „tu, na tym, polu nam się nie udało”. Delikatnie powiedział, ale to jest po prostu… „Mieszkanie plus” jest kompletną klapą i ludzie, którzy uwierzyli tej władzy i weszli, zaangażowali się w ten program, zostali oszukani w sposób sromotny – i dlatego są, panie prezesie, ofiarami. I jak najbardziej w ten sposób trzeba o nich mówić. Są ofiarami, ponieważ, tak jak kolega powiedział, czynsze są tak podwyższane, że te czynsze w tej chwili są na poziomie lokali komercyjnych. Kolega mówił o Radomiu, ja mogę powiedzieć o Kacze Buki, które są… Gdynia, gdzie czynsze zostały tak bardzo podwyższone, że cena mieszkania 66 m kwadratowych do wykupu jest równa cenie apartamentu tej samej wielkości przy głównej ulicy w Gdyni, Władysława IV. Panie prezesie, więc proszę mi nie mówić, że to nie są ofiary. A Kacze Buki to są dalekie peryferie. Dalekie peryferie Gdyni, gdzie nie ma jeszcze dróg zbudowanych, gdzie naprawdę zamieszkiwanie jest uciążliwe.

Chciałam powiedzieć, że to nie jedyny program. Próbowaliście się ratować lex deweloper, które też okazuje się tak dużą klapą, że teraz procedujemy ustawę o planowaniu przestrzennym, gdzie likwidujecie to lex deweloper, bo już po latach przyznajecie się do tej porażki, chociaż to również miało pomagać w Mieszkaniu Plus. No, nie pomogło. Od początku mówiliśmy, że to jest duża krzywda gminom, mieszkańcom. I „Mieszkanie plus” jest bardzo złym projektem ustawy, która ludzi wpędziła naprawdę w ciężką sytuację. Oczywiście, tak jak kolega powiedział, ci ludzie podpisali tę umowę. Jasne, że tak. Ale oni nie wiedzieli o tym, nie zdawali sobie sprawy, że rząd może się posunąć do tego, żeby tak bardzo im podwyższyć, że oni w tej chwili nie są w stanie, panie prezesie, płacić za te mieszkania. Bo te czynsze są takie wysokie. Oni mówią, „gdybyśmy wiedzieli, to wynajmowalibyśmy dużo, dużo korzystniej na wolnym rynku i w każdej chwili moglibyśmy odstąpić od tego wynajmowania, więc jak najbardziej zgadzam się z panem przewodniczącym, że to, co ten rząd zrobił z ludźmi, których wpędził w „Mieszkanie plus”, to zrobił z tych ludzi ofiary. Szkoda, że pan prezes nie był na posiedzeniu Komisji. Damy również znać wszystkim tym ludziom, którzy są ofiarami, bo nie wiedzą pewnie, że mają taką możliwość, żeby zgłosić to do pana. A była konferencja, wiele osób było, szkoda, że pan tego nie śledził. Proszę zajrzeć do… Komisja Infrastruktury, potem była bardzo duża konferencja z udziałem tych osób.

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (KO):

Dziękuję bardzo, pani poseł.

Zbliża się czas głosowania. Wiem, że poseł Frysztak chciał jeszcze coś dopowiedzieć, pani Gosek-Popiołek czeka w kolejce, ale już chyba po głosowaniu.

Proszę.

Poseł Konrad Frysztak (KO) – spoza składu podkomisji:

Dziękuję.

Panie prezesie, jedno zdanie opisujące podejście MDR do najemców. Mam do pana serdeczną prośbę, by pan tego wysłuchał. Przez radę miejską w Radomiu została zorganizowana sesja, na której mieszkańcy mogli zwrócić swoje uwagi, również na kwestie techniczne lokali. One oczywiście, jak w przypadku wielu nowych budynków, są po prostu z wadami, takimi do bardzo sprawnego usunięcia, a MDR z różnych względów nie doprowadza do tego, aby te wady usunąć. I na kolejną turę pytań, co w takiej sytuacji, proszę sobie wyobrazić, że dyrektor… Przedstawiciel PFR, dyrektor w PFR odpowiedział: „Jeśli się państwu nie podoba, mogą się państwo wyprowadzić”. I proszę odpowiedzieć na pytanie, czy to jest równe traktowanie?

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (KO):

To pan prezes chyba zacznie, bo pan chciał zabrać głos, ale zaraz po głosowaniu. Tak, że przepraszam bardzo. Idziemy wypełnić nasz obowiązek.

[Po przerwie]

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (KO):

Szanowni państwo, kontynuujemy posiedzenie. Jeżeli dołączą do nas parlamentarzyści, którzy uczestniczyli w pierwszej części, a nie ma ich w tej chwili, będą mile widziani.

Na głos czekała pani poseł Popiołek. Ale pan prezes w międzyczasie chciał skomentować, tak? To w takim razie po pani poseł. Bardzo proszę, pani poseł.

Poseł Daria Gosek-Popiołek (Lewica) – spoza składu podkomisji:

Dobrze, dziękuję bardzo za głos.

Ja jednak myślę, że fakt, iż do tej pory żadna, poza jedną… Nie wpłynęła żadna skarga do urzędu, według mnie nie zwalnia jednak pana prezesa z pewnego obowiązku przypatrywania się temu, jak wygląda debata publiczna, jakie tematy są podnoszone. Chcę zwrócić uwagę na to, że np. w Krakowie mieszkańcy podpisywali umowy w listopadzie, w grudniu. Jest marzec, więc generalnie dopiero teraz zaczynają widzieć na własnym przykładzie, jak te umowy są skonstruowane i jakie możliwości dają PFR, czy spółkom zarządzającym, a jak bardzo mało ochrony dają mieszkańcom. Na pewno pojawią się skargi z Krakowa konkretnych osób i mam nadzieję, że tutaj podejdzie pan i cały urząd do tego z należytą starannością. Bo też i w tych umowach znajdują się rzeczy, które według mnie są co najmniej dyskusyjne. Np. kwestia waloryzacji czynszu. Co roku następuje waloryzacja czynszu o wskaźnik inflacji. I pytanie, czy rzeczywiście taka waloryzacja może się odbywać. Zwracam uwagę na to, że są to umowy o najem instytucjonalny, czyli te osoby nie mają absolutnie żadnego zabezpieczenia, w przypadku np. problemów z pracą, problemów z utraceniem dochodu, te osoby kwalifikują się do natychmiastowej eksmisji. Bez żadnej możliwości osłony. A mówimy o rządowym programie i panie prezesie, sam pan powiedział, że jest to program społeczny, mieszkaniowy, więc proszę mi wytłumaczyć, jaki program społeczny dla odbiorców wrażliwych umożliwia w przypadku jakichś trudności natychmiastową eksmisję?

Należy do tego dołożyć fakt, że w wielu gminach, np. w Krakowie, było tak, że przy kwalifikacji osób do tego projektu brano pod uwagę specyficzną sytuację życiową, czyli premiowane, punktowane były np. rodziny wielodzietne. Byli – samodzielni rodzice. Były – rodziny osób z niepełnosprawnościami. Czyli mamy do czynienia z projektem, który mówi, tak, jesteśmy skierowani do tych osób, które mogą mieć kłopoty z rynkiem wynajmu komercyjnego i na pewno nie dostaną kredytu, a z drugiej strony obarczamy je tą umową o najem instytucjonalny, która dla tych osób jest bardzo mało bezpieczna. To po pierwsze.

Po drugie, mówimy także o pewnej jakości mieszkania. To znaczy, jeżeli dochodzi do sytuacji, w której pojawiają się, nie z winy lokatorów, pewne szkody, spadające ze ścian grzejniki, to mamy również do czynienia z tego typu zabezpieczeniami. Mieszkańcy bardzo często mówią, że nie mają wręcz kontaktu z wykonawcą, z zarządcą. To także jest coś, co wychodzi nie w momencie podpisywania umowy, ale co jest realizowane potem.

I jeszcze dwa bardzo istotne elementy. W przypadku Krakowa mieszkańcy nie mają udostępnionych kluczy do drzwi wejściowych do klatek i do garaży. Oni mają tylko kody. Proszę mi wyjaśnić… Znaczy, nie wiem, czy państwo rozumieją jakby absurd sytuacji. Czyli są osoby, które podpisują umowę na rok, na dwa – umowę, która i tak jest skrajnie dla nich niekorzystna, ale nieważne… Podpisują umowę, płacą czynsz, mają ubezpieczenie, a jednocześnie nie dostają kluczy do klatek. No, to jest rzeczywistość wielu mieszkańców osiedla „Mieszkanie plus".

I na samym końcu, wciąż mamy do czynienia z sytuacją, w której lokatorzy nie mają wiedzy na temat warunków dojścia do własności. Kiedy program był uruchamiany, na wielu stronach podprogramów w różnych miastach, pojawiały się informacje, że będzie droga dojścia do własności, że ona zostanie udostępniona mieszkańcom w niedalekim czasie. Teraz wiemy, że będzie to być może czwarty kwartał 2023 roku. To są ludzie, którzy zainwestowali kilkadziesiąt tysięcy złotych na wejście, żeby umeblować mieszkania, żeby zrobić tam kuchnie i liczą na to, że jest to jakaś inwestycja, dzięki której będą mogli mieszkać tam przez 10, 20, 30 lat. Nadal nie wiedzą, czy będą mogli dojść do własności. Co więcej, nadal nie wiedzą, czy jeżeli, mając podpisaną umowę, w tym momencie na dwa lata, na najem instytucjonalny, nie zdecydują się po tych dwóch latach wejść na tę ścieżkę dojścia do własności, jakie umowy będą na nich czekać. Czyli może się okazać, że będą musieli co roku podpisywać kolejną umowę, a mamy do czynienia z programem społecznego budownictwa… To było powiedziane z tak wielu ust, ze strony różnych polityków, również w pewnym sensie pana prezesa, jako nie polityka oczywiście… Po to jest ta Komisja, żeby wskazać na te wszystkie absurdy i zwrócić się… Zaapelować, jak rozumiem, do urzędu, żeby przyjrzał się tej sprawie, nie czekając tylko i wyłącznie na sygnały ze strony mieszkańców. Bo, tak jak mówię, mamy do czynienia z ludźmi, którzy tak naprawdę podpisywali umowę w grudniu.

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (KO):

Dziękuję.

Pani poseł Pomaska dołączyła do nas. Chce pani poseł zabrać głos? Bardzo proszę. Potem rząd skomentuje.

Poseł Agnieszka Pomaska (KO) – spoza składu podkomisji:

Bardzo dziękuję, panie przewodniczący.

Przepraszam, ze względu na debatę, też w tym samym temacie na posiedzeniu plenarnym, nie byłam na pierwszej części naszego spotkania, więc przepraszam, jeśli coś się powtórzy. Natomiast chciałam zapytać pana prezesa, czy ma takie przekonanie, że z tym programem „Mieszkanie plus" jest wszystko w porządku? Może zacytuję dwie osoby, które… Z którymi my też jesteśmy w kontakcie, akurat to są… No, powinno się mówić, beneficjenci programu, ale dzisiaj mówimy o ofiarach programu „Mieszkanie plus", z Gdyni. Pan Krzysztof Kluska, mieszkaniec z Kaczych Buków: „Wraz z mieszkańcami osiedla czujemy się oszukani przez rząd. Pod osłoną programu, który miał zapewnić mieszkanie rodzinom wielodzietnym, osobom niepełnosprawnym, czy seniorom, rząd zrobił sobie prywatny biznes sięgający do naszych kieszeni. Założenia programu znacznie odbiegają od tych prezentowanych na początku". I drugi cytat, Paweł Szyszko, z tego samego osiedla, ofiara programu „Mieszkanie plus": „Dwa lata temu koszt mojego mieszkania, po trzydziestoletnim okresie spłaty miał wynieść 548 tys. zł. Według kalkulacji, które otrzymałem od PFR kilka dni temu, koszt ten wzrósł do 1477 tys. zł, gdzie w tym jest wsparcie i pomoc rządu". Zaznaczę, że to jest wypowiedź sprzed ponad miesiąca. Okazuje się, że najnowsza kalkulacja dochodzi do 2 mln i wygląda na to, że rząd postanowił sobie z programu społecznego zrobić po prostu biznes, więc mam prośbę do pana prezesa, żeby te wszystkie, tak jak pani posłanka mówiła, głosy potraktować jako… Oczywiście my formalnie też takie zgłoszenie do Urzędu wyślemy… Ale proszę to potraktować jako

taką oficjalną informację, poinformowanie państwa o nieprawidłowościach, które mają miejsce przy tym programie, bo tak z kontekstu różnych dyskusji, wypowiedzi, mam wrażenie, że urząd wciela się czasem w rolę obrońcy rządu. Tymczasem Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów powinien stawać po stronie konsumentów. Po stronie tych, jak się okazuje, którzy są dzisiaj także ofiarami programu rządowego.

Muszę państwu powiedzieć, że jestem tą całą sytuacją… Sytuacją mieszkańców w rożnych częściach Polski, ale akurat my, wspólnie z panem przewodniczącym Aziewiczem mamy stały kontakt z mieszkańcami Gdyni. Jestem tą całą sytuacją wyjątkowo wstrząśnięta. Dlatego, że ci ludzie to nie są ludzie majętni. To nie są ludzie, którzy zdecydowali się na ten program, żeby zarobić, po to, żeby gdzieś coś zakombinować i być na tym do przodu. Nie, oni po prostu chcieli mieszkać na swoim. I to, co my słyszymy, to jest przede wszystkim to, że oni weszli w ten program, zdecydowali się na skorzystanie z tego programu, bo zaufali rządowi. Bo wiedzieli, że z deweloperami bywa różnie. Ale nie wpadli na to, nie przeszło im przez myśl, że rząd może ich oszukać na programie mieszkaniowym. Rząd, który dzisiaj, tak naprawdę… I PFR trzyma łapę na ich sytuacji życiowej. I chcę, żeby państwo potraktowali to bardzo poważnie. To są… Ja myślę, że otworzyłoby też państwu oczy, gdyby państwo spotkali się z tym mieszkańcami. Mamy ich w całym kraju, to myślę, że nie będzie trudne, żeby do nich dotrzeć. Oni są zdesperowani, oni nie wiedzą, czy zaraz będzie ich stać na jedzenie dla swoich dzieci, bo weszli w program, z którego nie mogą wyjść. Znaczy, nie mogą z niego wyjść, są na niego skazani i to jest taka pętla, którą normalnie, to zakładają na ludzi ci, którzy udzielają chwilówek. Mam wrażenie, że ten program „Mieszkanie plus", to jest taka chwilówka dla mieszkańców, którzy po prostu zaufali rządowi, więc mam do urzędu taką prośbę, żeby państwo przede wszystkim stali w tej całej sprawie po stronie konsumentów. Po stronie tych, którzy rządowi zaufali, to zaufanie stracili i mają konkretne, bardzo konkretne podstawy do tego, żeby mówić o tym, że rząd ich oszukał i że to zaufanie właśnie stracili.

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (KO):

Dziękuję bardzo.

W pełni potwierdzam to, co powiedziała przed chwilą pani poseł. Razem byliśmy na Kaczych Bukach w Gdyni, rozmawialiśmy z tymi ludźmi i zwracam uwagę na informacje o niebywałej arogancji PFR. Mam wrażenie, że prywatny deweloper tak nie traktuje konsumentów, jak PFR traktuje tych ludzi. Słyszeliśmy o komunikowaniu się wyłącznie przez maile, unikaniu spotkań, o składaniu propozycji nie do odrzucenia, zerojedynkowych, że ktoś ma podpisać bardzo trudną umowę, taką, która powoduje obciążenia na całe życie, w określonym terminie, np. do poniedziałku. Ci ludzie są bardzo sfrustrowani. I myślę, że tak nie powinno się traktować konsumenta. Oczywiście z panem prezesem rozmawiamy przede wszystkim o tym, co wynika z jego kompetencji, ale mam wrażenie, że tutaj jest pewna przestrzeń do interwencji.

Bardzo proszę, panie prezesie.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów Tomasz Chróstny:

Bardzo dziękuję.

I dziękuję panie przewodniczący za to podsumowanie, wskazujące rzeczywiście na nasz zakres kompetencji. Jeżeli chodzi o… Może po kolei spróbuję zebrać te uwagi, zarówno od dwójki państwa posłów, których już nie ma, jak od dwu pań posłanek, które są.

W tej pierwszej części wystąpienia z jednej strony przedstawiłem państwu informacje, co my robimy, jako urząd, tak jak temat dzisiejszej podkomisji – jeżeli chodzi o działania dotyczące ochrony konsumentów na rynku deweloperskim, z uwzględnieniem Mieszkania Plus. Stąd m.in. te zmiany ustawowe, o które zadbaliśmy, które zwiększają ochronę praw nabywców lokali mieszkalnych. Z drugiej strony postępowania, które prowadzimy zarówno jeżeli chodzi o ochronę zbiorowych interesów konsumentów, jak i jeżeli chodzi o eliminowanie klauzul abuzywnych z rynku. Tak, jak wspomniałem też w tej części pierwszej, w ostatnim roku mieliśmy 400 skarg na deweloperów, na te podmioty działające… Przede wszystkim to byli deweloperzy, ale też m.in. pośrednicy rynku nieruchomości, czy podmioty świadczące właśnie najem. I z tych 400 skarg, które do nas tra-

fiły, jedna skarga dotyczyła programu „Mieszkanie plus”. Przy czym, proszę państwa, żebyście też… Bo chciałbym to bardzo mocno podkreślić. Dzisiaj rozmawiamy o rynku deweloperskim, rynku mieszkaniowym, rynku nieruchomości. Natomiast skargi, które do nas trafiają bezpośrednio, to jest 16 tys. skarg rocznie. I to te, które trafiają jeszcze do rzeczników praw konsumentów, z którymi się wymieniamy informacjami – tam jest dodatkowo 400 tys. skarg. I to są naprawdę przeróżne sytuacje, które dotyczą m.in. cyberoszustw, które dotyczą alternatywnych inwestycji finansowych, które dotyczą systemów promocyjnych typu „piramida”, wszelkiej maści działalności podmiotów pożyczkowych, pokazy handlowe, lombardy, to są – za tego typu sytuacjami również ofiary. I oczywiście nie naszą rolą jest ocena, kto tutaj powinien mieć pierwszeństwo, natomiast te działania, które wynikają ze skarg, jak i screening rynkowy, który prowadzimy, ma przełożenie na nasze konkretne interwencje, które podejmujemy. Dzisiaj rozmawiamy tylko o niewielkiej części naszej aktywności, chroniącej konsumentów, mówimy o tych działaniach zgodnie z celem dzisiejszego spotkania w ramach podkomisji, jeżeli chodzi o rynek mieszkaniowy.

Przechodząc też… Ponieważ to się też pojawiło, jeżeli chodzi o wypowiedź pani poseł. Ja wyraźnie, w informacji, którą dostaliśmy od ministerstwa… Nie my jesteśmy odpowiedzialni za program. Chciałbym to bardzo mocno podkreślić. Natomiast w informacji, którą państwu przedstawiłem, było wyraźne wskazanie, że ten program m.in. jest dzielony między część rynkową – komercyjną, a część społeczną. Te programy, według tych informacji, które mamy i które państwu przedstawiłem, funkcjonują na całkiem innych zasadach. I oczywiście jest pytanie, co takiego się wydarzyło… Czy to była kwestia tych wzrostów cen, które dotknęły tych mieszkańców i stąd m.in. apele, które kierują i ich trudne położenie, w którym niektórzy z nich mogą się też znaleźć ze względów ekonomicznych. My, mogę zapewnić, że… Zwłaszcza już tutaj chcieliśmy uzyskać od pana posła, ale nie ma go już z nami… Właśnie dostęp do tych umów. Ale rzeczywiście przyjrzymy się temu zjawisku. Mamy tutaj informacje, że potencjalnie może chodzić… Właśnie, Gdynia, padł Radom. Natomiast naszą rolą jest objęcie całego rynku.

Była mowa o Komisji Infrastruktury – mówiąc wprost, według informacji, które mam, a śledzę każde zaproszenie, nie mieliśmy zaproszenia na Komisję Infrastruktury. Ale według informacji, które przedstawiło Ministerstwo Rozwoju i Technologii byli tam obecni przedstawiciele PFR Nieruchomości i te zagadnienia punkt po punkcie przedstawiali. To jest też… Akurat tutaj z przedstawicielem Ministerstwa Rozwoju i Technologii… Ten element wskazali. I rzeczywiście, brakuje wówczas tutaj tego głosu, który mógłby punkt po punkcie przedstawić, o jakiej sytuacji mówimy – czy te skargi i te sytuacje, na które państwo wskazują, dotyczą części komercyjnej, rynkowej, czy rzeczywiście dotyczą części społecznej. Na dzisiaj myślę, że ani państwo, ani my nie jesteśmy w stanie tego jednoznacznie stwierdzić. No, oczywiście to wymaga tego, żeby nie generalizować, ale przyjrzeć się temu zagadnieniu i ja ze swej strony, w imieniu urzędu, zapewniam, że przyjrzymy się, w szczególności tym dwóm sytuacjom, tym dwóm osiedlom. Możliwe, że tak, jak tutaj państwo wskazali, mogą być kolejne skargi. Również będziemy weryfikowali tę sytuację. Natomiast proszę też… Zachęcam do śledzenia tego, co robimy. Naprawdę w tych różnych obszarach… To są przeróżne sytuacje i naprawdę to są nieraz tragedie ludzkie, gdzie ludzie tracą ogromne pieniądze. My jesteśmy od tego, także nieraz z innymi instytucjami, bo nieraz to wymaga przez nas zaangażowania czy prokuratury, właśnie organów ścigania, czy innych instytucji, żeby odpowiadać na sytuacje, które są na rynku. I rzeczywiście nieraz te skargi, które do nas napływają, są wyznacznikiem tego, gdzie problemów jest najwięcej. Tak jak państwu wspomniałem, m.in. tych deweloperów, czy podmioty na rynku, na które było najwięcej skarg, widząc na kogo aktualnie jest najwięcej informacji, robiąc też screening po rynku, wiemy, gdzie w pierwszej kolejności interweniować. To nie wyklucza oczywiście interwencji w pozostałych obszarach, o czym chciałbym państwa naprawdę gorąco zapewnić.

Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Tadeusz Aziewicz (KO):

Dziękuję bardzo, panie prezesie.

Jako podkomisja przyjmujemy do wiadomości, że interwencja będzie, w Gdyni i w Radomiu, tak to zapamiętałem, a jak będą kolejne zgłoszenia, to jeszcze w innych miejscach.

Czy ktoś z państwa chciał jeszcze zabrać głos? Nie widzę, zatem zamykam posiedzenie, dziękuję. O kolejnym posiedzeniu powiadomię.